

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia, setiap orang tentu memerlukan tanah, bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah,¹ oleh sebab itu persoalan tanah perlu ditata dan dibuatkan perencanaan dengan hati-hati.

Didalam Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 33 ayat (3), menyebutkan bahwa:

“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, yang penguasaannya ditugaskan kepada Negara Republik Indonesia, harus dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”.

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 merupakan dasar hukum politik pertanahan nasional dengan satu tujuan yaitu untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat dengan mekanisme penguasaan oleh negara yang kemudian dijabarkan lebih lanjut antara lain dalam pasal 1, 2, 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Undang-undang Pokok Agraria). Jadi penguasaan, pengaturan dalam penggunaan dan penguasaan tanah seyogyanya tidak boleh lari jauh dari tujuan yang diamanahkan konstitusi negara kita.

¹ Mertokusumo Sudikno. 1988. *Hukum Dan Politik Agraria*. Jakarta. Penerbit Karunik. Hal. 7.

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada seseorang yang mempunyai hak untuk mempergunakan atau mengambil manfaat atas tanah tersebut². Hak-hak atas tanah dalam pasal 16 jo pasal 53 UUPA, antara lain: Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan.

Seseorang yang memiliki hak atas tanah wajib mendaftarkan tanahnya kepada instansi yang berwenang yaitu BPN (Badan Pertanahan Nasional), supaya tersertifikasi dan memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah tersebut.

Di Indonesia sendiri masih terdapat separuh lebih tanah yang belum tersertifikat, menurut Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Ferry Mursidan Baldan mengatakan, sampai tahun ini (2016) masih 50 persen lebih tanah di Indonesia yang belum disertifikasi³.

Fungsi dari sebuah sertifikat tanah adalah merupakan alat pembuktian yang kuat bahwa si pemegang hak atau orang yang namanya tercantum dalam sertifikat tanah adalah orang yang berhak atas tanah yang bersangkutan⁴.

Bertambah majunya perekonomian masyarakat dan perekonomian nasional membuat masyarakat membutuhkan tanah, bertambah banyaknya jumlah populasi manusia tidak sebanding dengan jumlah tanah yang tetap, sedangkan semua manusia pasti membutuhkan tanah untuk memenuhi kebutuhannya selain

² Hak Atas Tanah, <https://id.wikipedia.org>, diakses tanggal 06 Juni 2017.

³Separuh Tanah di Indonesia Belum Bersertifikat, <http://www.bpn.go.id/Publikasi/Berita-Pertanahan>, diakses tanggal 06 Juni 2017.

⁴ Herman Hermit, Cara Memperoleh Sertifikat Tanah, Maju mundur, Bandung, 2009, hlm. 31.

itu harga tanah yang cepat sekali naik membuat masyarakat ingin sekali menguasai tanah secara menyeluruh.

Cepatnya kenaikan harga tanah membuat masyarakat bukan hanya membutuhkan tanah untuk memenuhi kebutuhannya saja tetapi digunakan oleh masyarakat untuk kepentingan berinvestasi hal ini dikarenakan dengan dibiarkan saja tanpa dikelola bisa membuat harga tanah melambung tinggi berkali lipat.

Dengan bertambah cepatnya kenaikan harga tanah membuat masyarakat ingin memiliki dan menguasai tanah, hal ini yang menjadi titik awal timbulnya permasalahan tanah akibat sengketa/konflik tanah antara masyarakat dengan pemerintah maupun antar masyarakat itu sendiri⁵, sehingga tidak dapat dipungkiri akan terjadi masalah dibidang pertanahan.

Sengketa pertanahan merupakan isu yang selalu muncul dan selalu aktual dari masa ke masa, seiring dengan bertambahnya penduduk, perkembangan pembangunan, dan semakin meluasnya akses berbagai pihak untuk memperoleh tanah sebagai modal dasar dalam berbagai kepentingan.⁶

Seperti halnya di Kabupaten Siak Provinsi Riau terdapat sengketa lahan hutan antara PT. Maridan Sejati Surya Plantation dan masyarakat⁷, selain itu

⁵ [http:// www.bpn.go.id.com](http://www.bpn.go.id.com). Diakses pada tanggal 22 febuari 2017 pukul 23:09 WIB.

⁶ Syahrifilani. 2015. *Analisis Hukum Terhadap Sengketa Hak Atas Tanah Oleh Pengurus Besar Darud Da'wah Wal-Irsyad (Pb-Ddi) Dengan Universitas Asy'ariah Mandar*. Skripsi. Universitas Hasanuddin Makassar

⁷ Riska Fitriani. Sengketa *Penyelesaian Sengketa Lahan Hutan Melalui Proses Mediasi Di Kabupaten Siak*. Jurnal Ilmu Hukum. Fakultas Hukum.

dikawasan Gili Trawangan Lombok terdapat konflik terhadap tanah terlantar antara pemerintah dengan masyarakat⁸.

Di Indonesia kasus pertanahan adalah yang tertinggi yaitu 7861 kasus (44,07%) diantara kasus-kasus perdata lainnya seperti kasus wanprestasi, waris, perjanjian perceraian dan lain-lain, berikut tabel mengenai jumlah kasus perdata di Indonesia:

Tabel I: Kasus perdata di Indonesia

NO	JENIS KASUS	JUMLAH	PERSENTASE
1	Pertanahan	7861	44,07%
2	Perbuatan Melawan Hukum (PMH)	5505	30,85%
3	Waris	1602	8,48%
4	Wanprestasi	1580	8,85%
5	Perjanjian	915	5,12%
6	Perceraian	300	1,68%
7	Pembagian Harta	74	0,42%
8	PHI	2	0,02%
JUMLAH		17839	100%

Sumber: <https://putusan.mahkamahagung.go.id/>

Dari tabel jumlah kasus perdata tersebut Indonesia sebagai negara hukum tidak akan terlepas dari sengketa hukum atas tanah yang merupakan permasalahan mendasar dalam masyarakat khususnya dibidang yang menyangkut tanah, dalam kenyataan sehari-hari permasalahan tanah muncul dan dialami oleh seluruh lapisan masyarakat.

⁸ Zainal Asikin. *Penyelesaian Konflik Pertanahan Pada kawasan Pariwisata Lombok (Studi Kasus Tanah Terlantar Di Gili Trawangan Lombok)*. Mataram. Jurnal Ilmiah Hukum. Fakultas Hukum. Universitas Mataram.

Akar permasalahan dari sengketa tanah di Indonesia secara garis besar yaitu (1) perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah Negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu (Penguasaan tanah tanpa hak), (2) mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas (sengketa batas), (3) status penguasaan di atas tanah tertentu yang berasal dari warisan (sengketa waris), (4) penguasaan di atas tanah tertentu yang diperoleh dari jual beli kepada lebih dari 1 orang (jual berkali-kali), (5) suatu bidang tanah tertentu yang memiliki sertifikat hak atas tanah lebih dari 1 (sertipikat ganda), (6) suatu bidang tanah tertentu yang telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah pengganti (sertipikat pengganti), (7) suatu bidang tanah tertentu karena adanya Akta Jual Beli palsu, (8) Kekeliruan penunjukan batas, tanah yang diakui satu pihak tertentu karena terdapatnya tumpang tindih batas kepemilikan tanahnya⁹.

Sengketa di bidang pertanahan memberikan dampak terhadap tanah yang sedang bersengketa, dengan adanya sengketa akan berdampak terhadap kepastian hukum tanah tersebut, khususnya terhadap tanah yang sudah bersertifikat.

Terkait sengketa tanah, ada peraturan terbaru mengenai kasus pertanahan yaitu Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan ("Permen Agraria 11/2016"). Dalam Permen Agraria 11/2016, yang disebut

⁹ Penanganan Kasus Pertanahan, <http://www.bpn.go.id>, diakses tanggal 08 Juni 2017

dengan kasus pertanahan adalah Sengketa, Konflik, atau Perkara Pertanahan untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan.

Tata cara penyelesaian sengketa menurut Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan (“Permen Agraria 11 Tahun 2016”), Penyelesaian Sengketa dan Konflik dilakukan berdasarkan Inisiatif dari Kementerian atau Pengaduan masyarakat. Tata cara penyelesaian sengketa atau konflik berdasarkan pengaduan masyarakat, pengaduan disampaikan kepada kepala kantor pertanahan secara tertulis melalui loket atau *website* kementerian, Setelah pengaduan diterima oleh petugas akan diteruskan kepada pejabat yang bertanggungjawab dalam menangani sengketa, konflik dan perkara pada kantor pertanahan setelah itu akan dilakukan pengumpulan data lalu menganalisis.

Contoh Penyelesaian sengketa antara masyarakat dengan perusahaan dilakukan dengan cara mediasi, dengan mediator bapak Bapak Zulkifli, yang merupakan Kasubag. Permasalahan Lahan Kantor Pertanahan Sekretariat Daerah Kabupaten Siak.¹⁰

Adapun tahap yang ditempuh dalam penyelesaian sengketa lahan antara PT. Maridan Sejati Surya Plantation di kabupaten siak dengan masyarakat ini antara lain: (a) Adanya upaya menjalin hubungan dengan para pihak yang bersengketa (b) Memilih strategi untuk membimbing proses mediasi (c) Mengumpulkan dan

¹⁰ Ibid.Hal.20

menganalisa informasi latar belakang sengketa (d) Menyusun rencana mediasi (e) Membangun kepercayaan dan kerjasama diantara para pihak (f) Memulai sidang mediasi (g) Merumusan masalah dan menyusun agenda (h) Mengungkapkan kepentingan tersembunyi para pihak (i) Membangkitkan pilihan penyelesaian sengketa (j) Proses tawar-menawar akhir (k) Mencapai kesepakatan formal yang dituangkan nantinya dalam akta perdamaian Proses mediasi ini dilakukan dengan tahapan: (a) Pertemuan terpisah (separate sessions) 1). Pertemuan dengan pihak PT. Maridan Sejati Surya Plantation di kabupaten Siak 2). Pertemuan dengan pihak perwakilan masyarakat atau tokoh masyarakat (b) Pertemuan bersama (Join meeting) 1). Mediator melakukan penilaian dengan cara terbaik untuk melanjutkan proses Persiapan untuk melakukan pertemuan bersama 2). Mengatur suasana PT. Maridan Sejati Surya Plantation di kabupaten siak dan mendengarkan isu 3). Mengembangkan kesepakatan 4). Penutup¹¹

Dari contoh sengketa diatas penulis ingin mengkaji **PENYELESAIAN SENGKETA TANAH KAVELING DI KELURAHAN SUMBERSARI, KECAMATAN LOWOKWARU, KOTA MALANG (Studi di Badan Pertanahan Kota Malang)**

B. RUMUSAN MASALAH

1. Apa yang menjadi akar masalah terjadinya sengketa tanah kaveling ?
2. Bagaimaimana peran Badan Pertanahan Nasional Kota Malang dalam menyelesaikan sengeketa tanah kaveling ?

¹¹ Ibid.Hal.21

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan latar belakang masalah serta rumusan masalah diatas maka tujuan dari penulisan ini;

1. Untuk mengetahui dan memahami apa yang menjadi faktor penyebab sengketa tanah kaveling.
2. Untuk mengetahui dan memahami bagaimana penyelesaian terhadap sengketa tanah kavling.

D. Kegunaan Penelitian

Berdasarkan tujuan yang ingin dicapai penulis, maka kegunaan dari penelitian ini adalah:

1. Kegunaan Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan berguna secara teoritis, sekurangnya dapat berguna sebagai sumbangan pemikiran bagi dunia pendidikan khususnya dalam bidang hukum perdata dan agraria.

2. Kegunaan Praktis

Untuk memberi pemahaman terhadap masyarakat luas khususnya para pemilik tanah agar mengetahui pentingnya pendaftaran tanah dan bagi penjual dan pembeli tanah proses jual beli tanah agar sesuai dengan prosedur dalam ketentuan

perundang-undangan yang berlaku, sehingga meminimalisir resiko terjadinya sengketa tanah dikemudian hari.

E. Manfaat Penelitian

1. Bagi Penulis

Manfaat bagi penulis pribadi yaitu salah satu syarat untuk menyelesaikan jenjang perkuliahan S1 Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang dan mendapat informasi, wawasan, serta pengalaman tentang penyelesaian sengketa dibidang pertanahan.

2. Bagi Masyarakat

Diharapkan masyarakat dapat memahami lebih akan pentingnya pendaftaran tanah dan meminimalisir resiko terjadinya sengketa tanah.

3. Bagi Instansi Terkait

Diharapkan penelitian ini dapat memberikan sumbangsih pemikiran dan kontribusi bagi pemerintah sehingga kejadian sengketa tanah tidak terjadi lagi dikemudian hari.

F. Metode Penelitian

1. Metode Pendekatan

Dalam proposal penulisan hukum ini menggunakan metode pendekatan secara yuridis sosiologis, yakni melihat hukum yang didasarkan pada ketentuan

peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan dengan teori hukum dan melihat kenyataan di masyarakat.¹² Penelitian hukum sosiologi berarti melihat fakta sosial yaitu cara – cara bertindak, berfikir dan merasa yang ada di luar individu.¹³ Dimana secara yuridis peneliti berpedoman pada peraturan menteri agraria dan tata ruang/ kepala badan pertanahan nasional Republik Indonesia nomor 11 tahun 2016 tentang penyelesaian kasus pertanahan, nantinya dalam studi lapang ini akan diperoleh data-data yang dipergunakan untuk mengkaji sengketa tanah kaveling di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang.

2. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian kali ini penulis memilih studi kasus di Badan Pertanah Nasional Kota Malang tersebut karena terdapat sengketa tanah kaveling di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, sehingga ditempat tersebut penulis dapat memperoleh data yang sesuai dengan permasalahan yang sedang dikaji atau diteliti yang akan memberikan kontribusi banyak bagi penulis.

3. Jenis Data

Dalam penulisan ini penulis menggunakan beberapa bahan hukum sebagai berikut:

a. Data Primer

¹² Fakultas Hukum, 2016, *Pedoman Penelitian Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Malang, Hal. 16.

¹³ Soleman B. Taneko, 2016, *Pokok – Pokok Studi Hukum dalam Masyarakat*, Jakarta: RajaGrafindoPersada, Hal. 5-8.

Data primer adalah jenis data yang langsung diperoleh dari sumber utama tanpa adanya perantara, yaitu melalui wawancara secara langsung dengan narasumber yang bersangkutan yaitu pihak-pihak yang bersengketa di Kelurahan Summersari, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang dan pihak terkait di Badan Pertanahan Nasional Kota Malang.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah jenis data yang diperoleh dengan cara studi kepustakaan melalui literatur-literatur yang membahas mengenai sengketa tanah, peraturan perundang-undangan dan peraturan-peraturan yang terkait sengketa tanah, studi dokumentasi melalui dokumen atau arsip-arsip, serta jurnal yang membahas sengketa tanah.

4. Teknik Pengumpulan Data

a) Teknik Pengumpulan Data Primer

Adapun teknik pengumpulan data yang akan digunakan dalam penulisan/penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Observasi

Penulis melakukan pengamatan secara langsung pada lokasi, bentuk dan benda apa yang berada diatas tanah yang merupakan obyek sengketa di Kelurahan Summersari, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang.

2. Wawancara

Yaitu suatu cara untuk mendapatkan dan mengumpulkan data melalui dialog tanya jawab atau diskusi dengan pihak-pihak yang terkait dan dianggap mengetahui banyak mengenai sengketa tanah kavling di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang. Wawancara dilakukan secara langsung dengan pihak-pihak yaitu Yusuf Wijaya (teradu) terkait kasus posisi, perolehan tanah, letak tanah, penyebab terjadi sengketa. Dr. Santoso (pengadu) terkait kasus posisi, perolehan tanah, penyebab terjadi sengketa, letak tanah. Kasubsi SKP (Sengketa, Konflik dan Perkara) terkait kasus posisi, perolehan tanah, letak tanah, bentuk tanah, benda diatas tanah, penyebab terjadinya sengketa.

b) Teknik Pengumpulan Data Sekunder

1. Dokumentasi

Studi dokumentasi yaitu berupa pengumpulan data-data yang diperoleh dari Instansi terkait yaitu Badan Pertanahan Nasional Kota Malang terkait Fc. Sertifikat, Fc. Peta Bidang.

2. Studi Pustaka

yaitu melakukan pencarian atau penelusuran bahan-bahan kepustakaan berbagai literatur di perpustakaan dan toko buku di wilayah Malang Raya seperti buku maupun jurnal.

e. Internet

Yaitu penelusuran melalui internet atau website untuk melengkapi bahan hukum yang lainnya.

5. Teknik Analisa Data

a) Teknik Analisa Data Primer

Penulis menggunakan teknik analisa data deskriptif kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif yaitu menjelaskan, menguraikan, dan menggambarkan sesuai dengan tema permasalahan penelitian hukum yang berkaitan dengan sengketa tanah kavling di Kelurahan Sumbersari, Kecamatan Lowokwaru, di Kota Malang.

b) Teknik Analisis Data Sekunder

Teknik analisa data sekunder dilakukan dengan cara pemaknaan terhadap isi pesan menggunakan yuridis analisis dipadukan dengan prespektif.s

G. Rencana Sistematika Penulisan

Penulisan hukum ini dibagi dalam empat bab. Adapun sistematika yang dimaksud adalah sebagai berikut:

BAB I PENDAHULUAN

Bab ini menguraikan pendahuluan yang diawali dengan latar belakang, rumusan permasalahan yang diturunkan dari latar belakang masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kegunaan penelitian, metode penelitian dan sistematika

penelitian, sub-sub metode penelitian diuraikan lebih lanjut mengenai metode pendekatan, jenis badan hukum, teknik pengumpulan bahan hukum dan analisa bahan hukum.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

Bab II ini memuat penjelasan dari teori-teori yang berkaitan dengan penelitian akar permasalahan sengketa tanah kaveling dan penyelesaian sengketa tanah kaveling yang dilakukan oleh penulis dan digunakan untuk membantu penulis dalam membahas permasalahan yang diangkat oleh penulis.

BAB III PEMBAHASAN

Pada bab III ini berisikan uraian-uraian atau pembahasan dari pokok permasalahan yang diangkat oleh penulis yaitu tentang Akar permasalahan terjadinya sengketa tanah kaveling dan Penyelesaian Sengketa Tanah Kaveling Di Kelurahan Summersari, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang (Studi Badan Pertanahan Kota Malang)

BAB IV PENUTUP

Bab IV merupakan bab terakhir dalam penulisan hukum ini, dimana berisi kesimpulan dari pembahasan bab sebelumnya dan berisikan saran penulis dalam menanggapi permasalahan yang diteliti.